



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07 декабря 2021 г. № 348

О региональном государственном контроле (надзоре)
в области долевого строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 3 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и частью 5 статьи 23.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Правительство Рязанской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости согласно приложению.

2. Признать утратившим силу пункты 1, 2 постановления Правительства Рязанской области от 20 августа 2019 г. № 266 «Об организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Рязанской области».

3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2022 года.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Рязанской области Е.А. Беленецкого.

Губернатор Рязанской области



Н.В. Любимов

ПОЛОЖЕНИЕ
о региональном государственном контроле (надзоре)
в области долевого строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов недвижимости

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – региональный контроль).

2. Региональный контроль осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

3. Предметом регионального контроля является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

В соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона № 248-ФЗ исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, включается в предмет контроля (надзора), содержащийся в едином реестре видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

4. Региональный контроль осуществляется министерством строительного комплекса Рязанской области (далее – министерство).

5. Должностными лицами, уполномоченными на осуществление регионального контроля, являются:

1) министр строительного комплекса Рязанской области (далее – министр);



2) должностные лица министерства, должностным регламентом которых установлена обязанность по осуществлению регионального контроля, в том числе по проведению профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

6. Должностными лицами, уполномоченными на принятие решений о проведении профилактических мероприятий, контрольных (надзорных) мероприятий, являются министр, лицо, исполняющее его обязанности, либо иное уполномоченное министром должностное лицо.

7. Должностные лица, уполномоченные на проведение конкретных профилактического мероприятия или контрольного (надзорного) мероприятия, определяются решением министерства в форме приказа о проведении профилактического мероприятия или контрольного (надзорного) мероприятия.

8. Перечень должностных лиц министерства, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 13.19.3 (в части административных правонарушений, совершенных застройщиком, должностными лицами застройщика), частями 1-5 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 и частью 1 статьи 20.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, утверждается приказом министерства.

9. Объектом регионального контроля является деятельность, действия (бездействие) организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие) (далее — контролируемые лица).

10. Министерством в рамках осуществления регионального контроля обеспечивается и ведется учет объектов регионального контроля и связанных с ними контролируемых лиц посредством информационной системы министерства.

11. В целях учета объектов регионального контроля и связанных с ними контролируемых лиц в информационной системе министерства содержатся следующие сведения:

- 1) наименование контролируемого лица;
- 2) идентификационный номер налогоплательщика;
- 3) наименование объекта регионального контроля;
- 4) место нахождения контролируемого лица;
- 5) сведения о проведенных профилактических и контрольных (надзорных) мероприятиях.

12. Информация об объектах регионального контроля и связанных с ними контролируемых лицах актуализируется по мере ее поступления, но не реже одного раза в квартал.

13. При осуществлении учета объектов регионального контроля на контролируемых лицах не может возлагаться обязанность по представлению сведений, документов, если иное не предусмотрено федеральными законами, а также если соответствующие сведения, документы содержатся в государственных или муниципальных информационных ресурсах.



II. Управление рисками причинения вреда (ущерба)
охраняемым законом ценностям при осуществлении
регионального контроля

14. Региональный контроль осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба).

15. Министерство для целей управления рисками причинения вреда (ущерба) при выборе профилактических мероприятий в рамках осуществления регионального контроля относит объекты регионального контроля к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) (далее – категории риска):

- 1) средний риск;
- 2) умеренный риск;
- 3) низкий риск.

16. Отнесение объекта регионального контроля к одной из предусмотренных пунктом 15 настоящего Положения категорий риска осуществляется Министерством ежегодно при формировании программы профилактики рисков на основе сопоставления его характеристик с утвержденными критериями отнесения объектов регионального контроля к категориям риска причинения вреда (ущерба) в рамках осуществления регионального контроля.

17. Критериями отнесения объектов регионального контроля к категориям риска в рамках осуществления регионального контроля являются:

- 1) для категории среднего риска:

наличие вступивших в законную силу в течение одного года, предшествующего дате принятия решения об отнесении объекта регионального контроля к категории риска, двух и более постановлений и (или) решений по делам об административных правонарушениях за нарушения в области долевого строительства, предусмотренных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – Кодекс);

наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 90 дней;

- 2) для категории умеренного риска:

наличие вступившего в законную силу в течение одного года, предшествующего дате принятия решения об отнесении объекта регионального контроля к категории риска, одного постановления и (или) решения по делам об административных правонарушениях за нарушения в области долевого строительства, предусмотренных Кодексом;

наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на 90 дней;

- 3) для категории низкого риска:



отсутствие вступивших в законную силу в течение одного года, предшествующего дате принятия решения об отнесении объекта регионального контроля к категории риска, постановлений и (или) решений по делам об административных правонарушениях за нарушения в области долевого строительства, предусмотренных Кодексом;

отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

III. Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям

18. Министерством ежегодно в соответствии с Правилами разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2021 № 990, разрабатывается и утверждается программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

19. Министерством проводятся следующие профилактические мероприятия:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;
- объявление предостережения;
- консультирование;
- профилактический визит.

20. Министерством осуществляется информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в порядке, предусмотренном статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ.

21. По итогам обобщения правоприменительной практики министерством начиная с 2022 года ежегодно не позднее 1 февраля готовится доклад, содержащий обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального контроля за предшествующий календарный год (далее – доклад о правоприменительной практике).

22. Проект доклада о правоприменительной практике размещается на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет») для прохождения процедуры его публичного обсуждения. Срок публичного обсуждения проекта доклада о правоприменительной практике составляет 14 календарных дней со дня его размещения на указанном сайте.

23. Доклад о правоприменительной практике утверждается приказом министерства не позднее 15 февраля и размещается на официальном сайте министерства в сети «Интернет» в течение 10 рабочих дней со дня его утверждения.



24. В случае наличия у министерства сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, министерство объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение) и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Предостережение направляется контролируемому лицу в порядке, предусмотренном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

25. Контролируемое лицо в течение 15 календарных дней с даты получения предостережения вправе подать в министерство возражение в отношении указанного предостережения.

26. В возражении указываются:

- 1) наименование контролируемого лица;
- 2) идентификационный номер налогоплательщика;
- 3) дата и номер направленного предостережения;
- 4) обоснование позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействия) контролируемого лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований.

При этом контролируемое лицо вправе приложить к возражению документы, подтверждающие обоснованность таких возражений, или их заверенные копии.

27. Возражение направляется в виде документа на бумажном носителе посредством почтовой связи либо в виде электронного документа, подписанного с учетом требований, установленных частью 6 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ, на адрес электронной почты министерства.

Министерство регистрирует возражение в межведомственной системе электронного документооборота и делопроизводства Рязанской области в день его поступления.

28. Министерство в течение 15 рабочих дней с даты регистрации возражения рассматривает его и направляет контролируемому лицу мотивированный ответ о результатах рассмотрения возражения, подписанный уполномоченным министром должностным лицом, в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

29. Консультирование контролируемых лиц осуществляется министерством в письменной форме при их письменном обращении, в устной форме – по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, либо в ходе проведения профилактического мероприятия, осуществления контрольного (надзорного) мероприятия.

Время консультирования в устной форме не должно превышать 15 минут.

30. Должностные лица министерства осуществляют консультирование, в том числе в письменной форме, по следующим вопросам:



- 1) профилактика нарушения обязательных требований;
- 2) соблюдение обязательных требований;
- 3) порядок осуществления регионального контроля;
- 4) порядок обжалования решений министерства.

31. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям представляется на основании обращений контролируемых лиц и их представителей, поступивших в письменной форме или в форме электронного документа. В этом случае письменный ответ дается в сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

32. Номера контактных телефонов для консультирования, адреса для направления запросов в письменной форме, график и место проведения личного приема в целях консультирования размещаются на официальном сайте министерства в сети «Интернет».

33. В случае поступления в министерство в течение 180 дней 5 и более однотипных обращений контролируемых лиц и их представителей консультирование по таким обращениям осуществляется посредством размещения на официальном сайте министерства в сети «Интернет» письменных разъяснений, подписанных министром, лицом, исполняющим его обязанности, либо иным уполномоченным министром должностным лицом.

34. Профилактический визит проводится должностными лицами министерства в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи. В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности.

35. Сроки проведения обязательных профилактических визитов устанавливаются программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

36. Обязательные профилактические визиты проводятся министерством в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

37. Контролируемое лицо уведомляется о проведении обязательного профилактического визита в порядке, предусмотренном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ, не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения. Срок проведения профилактического визита не может превышать один рабочий день.

38. Министерство обязано предложить проведение профилактического визита контролируемому лицу, приступающему к осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных

домов и (или) иных объектов недвижимости, в течение одного года с момента начала деятельности.

39. Контролируемое лицо имеет право отказаться от проведения обязательного профилактического визита, при этом оно должно уведомить об отказе министерство не позднее чем за 3 рабочих дня до дня проведения обязательного профилактического визита.

40. Уведомление об отказе от проведения обязательного профилактического визита направляется в виде документа на бумажном носителе посредством почтовой связи либо в виде электронного документа, подписанного с учетом требований, установленных частью 6 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ, на адрес электронной почты министерства.

IV. Осуществление регионального контроля

41. Плановые контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении регионального контроля в отношении контролируемых лиц не проводятся в соответствии с пунктом 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

Региональный контроль осуществляется посредством проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемыми лицами – документарная проверка.

42. Для проведения документарной проверки министерством принимается решение о проведении контрольного (надзорного) мероприятия, в котором указываются сведения, установленные частью 1 статьи 64 Федерального закона № 248-ФЗ.

43. В ходе документарной проверки должностными лицами министерства совершаются одно или несколько из следующих контрольных (надзорных) действий:

- 1) получение письменных объяснений;
- 2) истребование документов.

44. Срок проведения документарной проверки не может превышать 10 рабочих дней. В указанный срок не включается период с момента направления министерством контролируемому лицу требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы до момента представления указанных в требовании документов в министерство, а также период с момента направления контролируемому лицу информации министерства о выявлении ошибок и (или) противоречий в представленных контролируемым лицом документах либо о несоответствии сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у министерства документах и (или) полученным при осуществлении регионального контроля, и требования представить необходимые пояснения в письменной форме до момента представления указанных пояснений в министерство.

45. Документарная проверка проводится при наличии оснований, указанных в пунктах 1, 3-5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.



46. Перечень индикаторов риска нарушений обязательных требований при осуществлении регионального контроля приведен в приложении к настоящему Положению.

V. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия

47. Должностными лицами министерства по окончании проведения контрольного (надзорного) мероприятия составляется акт контрольного (надзорного) мероприятия.

48. Оформление акта контрольного (надзорного) мероприятия производится на месте проведения контрольного (надзорного) мероприятия в день окончания проведения такого мероприятия.

49. В случае, если по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, в акте контрольного (надзорного) мероприятия указывается, какое именно обязательное требование нарушено, каким нормативным правовым актом и его структурной единицей оно установлено.

В случае устранения выявленного нарушения до окончания проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, в акте контрольного (надзорного) мероприятия указывается факт его устранения.

Документы, иные материалы, являющиеся доказательствами нарушения обязательных требований, приобщаются к акту контрольного (надзорного) мероприятия.

50. Акт контрольного (надзорного) мероприятия, проведение которого было согласовано органами прокуратуры, направляется в органы прокуратуры посредством единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий непосредственно после его оформления.

51. В случае отсутствия выявленных нарушений обязательных требований при проведении контрольного (надзорного) мероприятия сведения об этом вносятся в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий.

52. В случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений контролируемым лицом обязательных требований министерство в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, принимает решения, предусмотренные статьей 90 Федерального закона № 248-ФЗ.

VI. Досудебный порядок подачи жалобы

53. Подача жалобы в досудебном порядке осуществляется в соответствии со статьями 40, 41 Федерального закона № 248-ФЗ.

Жалоба, содержащая сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, подается контролируемым лицом уполномоченным должностным лицам министерства



лично, по предварительной записи по телефону, размещенному на официальном сайте министерства в сети «Интерне», с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной и иной охраняемой законом тайне.

Указанная жалоба регистрируется уполномоченным должностным лицом министерства в специальном журнале в день ее представления.

54. При обжаловании решений, принятых министерством, действий (бездействия) должностных лиц министерства жалоба рассматривается министром либо лицом, исполняющим его обязанности.

55. Рассмотрение жалобы в досудебном порядке осуществляется в соответствии со статьей 43 Федерального закона № 248-ФЗ.

56. Рассмотрение жалобы, связанной со сведениями и документами, составляющими государственную или иную охраняемую законом тайну, осуществляется при обязательном присутствии контролируемого лица, подавшего жалобу (за исключением случая, указанного в пункте 59 настоящего Положения).

Указанная жалоба рассматривается в течение 20 рабочих дней со дня ее регистрации.

57. Извещение контролируемого лица о назначении дня для рассмотрения жалобы, связанной со сведениями и документами, составляющими государственную или иную охраняемую законом тайну, в целях обеспечения его личного присутствия осуществляется посредством личного кабинета контролируемого лица в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» не менее чем за 5 рабочих дней до дня рассмотрения жалобы.

58. Контролируемое лицо в случае невозможности присутствия на рассмотрении жалобы, связанной со сведениями и документами, составляющими государственную или иную охраняемую законом тайну, направляет в министерство в течение 2 рабочих дней после получения извещения о назначении дня рассмотрения такой жалобы уведомление о невозможности присутствия на рассмотрении такой жалобы.

Указанное уведомление направляется в виде документа на бумажном носителе посредством почтовой связи либо в виде электронного документа, подписанного с учетом требований, установленных частью 6 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ, на адрес электронной почты министерства.

59. В случае неявки контролируемого лица (независимо от получения либо неполучения от контролируемого лица уведомления о невозможности присутствия на рассмотрении жалобы) жалоба, связанная со сведениями и документами, составляющими государственную или иную охраняемую законом тайну, рассматривается без контролируемого лица. При этом результаты рассмотрения жалобы контролируемое лицо вправе получить лично в министерстве.



Приложение
к Положению о региональном
государственном контроле
(надзоре) в области долевого
строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов
недвижимости

П Е Р Е Ч Е Н Ь

индикаторов риска нарушений обязательных требований
при осуществлении регионального государственного
контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

При осуществлении регионального государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или)
иных объектов недвижимости индикаторами риска нарушения обязательных
требований являются:

1) наличие факта отклонения от примерного графика реализации
проекта строительства на срок 3 месяца и более для застройщиков,
привлекающих денежные средства в соответствии с частью 4 статьи 3
Федерального закона № 214-ФЗ;

2) наличие факта отклонения срока ввода объекта в эксплуатацию от
срока, указанного в проектной декларации на момент ее подачи в Единую
информационную систему жилищного строительства, на 3 месяца и более;

3) наличие противоречивых и (или) недостоверных сведений о
деятельности застройщика, выявленных в ходе анализа имеющихся в
распоряжении министерства информации и документов.

